

【トピックス】

◎常時空き家コンサルタント養成講座（オンライン開催）

◎定例（月1回（一社）全国定借協会 役員オンライン会議

●7月21日 全国定借協会中四国支部 情報交換会（岡山）

●7月14日 全国定借協会 オンライン 理事会

●8月20日 全国定借協会関西支部 講習会（大阪）

●9月8日 全国定借協会関東支部 講習会（東京）

●9月25日 九州定借機構 理事会・セミナー（福岡）

●10月4日 定借勉強会（群馬県）

●10月22日全国定借協会東海支部 座談会（名古屋）

●11月頃 全国定借協会 総会（オンライン）

●11月18日沖縄定借機構定借アドバイザー講座（沖縄）

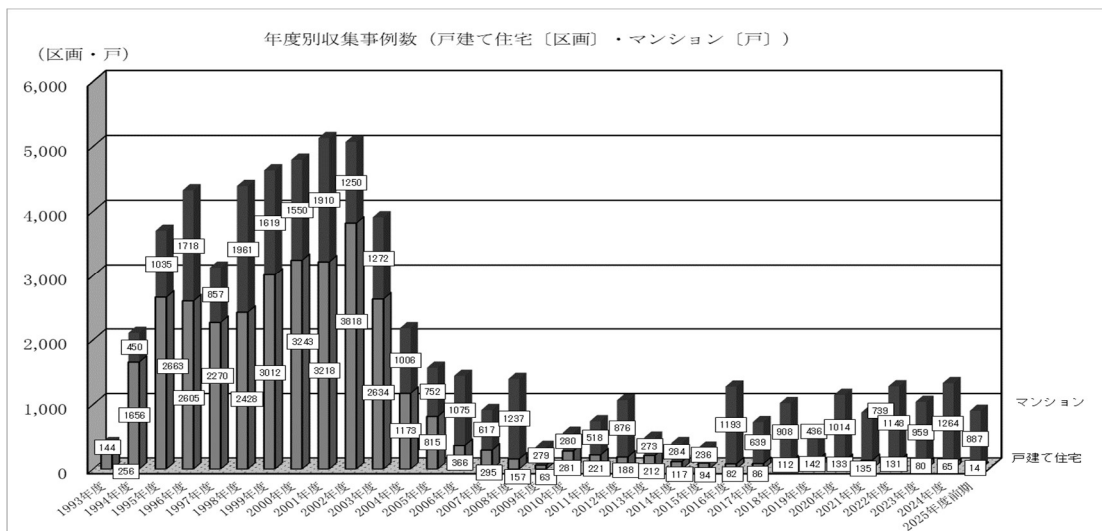
●12月18日九州定借機構 理事会・セミナー（福岡）

●2月17日沖縄定借機構 オンラインセミナー

●2月26日九州定借機構 第10回定借コンサル試験（福岡）

● 定期借地権住宅供給実績（2025年上期分）

※日本住宅総合センター資料参考



2025年度前期における**戸建て住宅の収集事例数は、12件14区画**である。都道府県別にみると、第1位は愛知県の9区画、第2位は埼玉県の3区画であり、収集された事例の約64%が愛知県となっている。前年度までの傾向同様、愛知県での収集事例が過半数を占めている。**マンションの収集事例数は32件887戸**である。前年度前期の19件453戸と比較すると、1件あたり戸数は約24戸から約28戸となり、1件あたりの販売戸数は増加している。1件あたり戸数は2016年度に約85戸であったが、翌年度以降は20~50戸の間で推移しており、定期借地権付き新築マンションの小規模傾向は継続している。都道府県別マンション発売戸数は、第1位が東京都の9件366戸、第2位が大阪府の9件325戸、次いで第3位が神奈川県 of 3件79戸であった。

●空き家対策、川下対策から川上対策政策へ！

経済教室

日本経済新聞2026年6月10日

私見
卓見

空き家を生まない政策へ転換を

一般社団法人民事信託相談センター 滝田 克彦
執行役員企画推進室長

全国の空き家は約900万戸、住宅の約7戸に1戸に達している。空き家問題は人口減少や高齢化の問題として語られることが多いが、人口が維持されている都市部でも空き家は増えている。注目すべきは、賃貸・売却の予定がない「その他の空き家」が4割超を占める事実だ。これは住宅需要の不足というより、「動かせない住宅」が増えていることを意味する。空き家は突然発生するわけではない。その前に、長い「意思決定の空白期間」が存在している。高齢期に入ると、自宅の売却や建て替えといった大きな判断は先送りされやすい。生活に直ちに支障はなく、家族への遠慮や心理的抵抗もある。結果として「まだ決めない」という状態が続く。

そして相続が発生すれば不動産は共有となり、全員の同意がなければ処分できない。合理的な選択は「何もしないこと」になり、住宅は市場から退出する。さらに固定資産税の住宅用地特例などの制度により、自宅の保有を続けるコストは限定的だ。高齢者の心理と制度が相まって、意思決定は先送りされていく。空き家問題の核心は住宅の余剰ではなく、意思決定が止まりやすい制度構造にある。これを踏まえて、対策のあり方も変えるべきだ。老朽空き家への行政代執行や除却補助といった発生の対策だけでは構造は変わらない。必要なのは、「空き家を処理する政策」から「空き家を生まない政策」への転換ではないか。まず生前段階で住宅の将来方針を確認する仕組みを導入すべきだ。一定年齢到達時や固定資産税通知時等に、居住継続・売却・賃貸などの意向確認と情報提供を行い、判断の先送りを減らす。また、意思決定の連続性を確保する制度の整理も必要だ。成年後見制度の見直しだけでは問題は解決しない。遺言、任意後見、民事信託（家族信託）など既存制度を時間軸で整理し、「いつ」「何が」できるかを図が明示することで、生前設計を促す。

さらに住宅の管理主体を事前に明確化できる環境整備を進めなければならぬ。判断能力の低下や相続発生を見据え、誰が管理や処分を担うのかをあらかじめ定める発想を政策として位置付ける。税制面からの後押しも必要だろう。

★定借マンション・定借戸建住宅は空き家を将来生まない住宅事業です。地主（貸主）の判断で将来利活用又は建物解体の判断が可能だからです。※定借契約で可能に。

基本的に空き家は発生しない！

●『中野サンプラザ地区の再開発』について！

現在は中野区主導で計画が練り直されており、

跡地に 3000～5000 人規模の音楽ホールを含む新複合施設を建設し、

2034 年度の完成を目指しています。

★再開発計画の主なポイントは

▶経緯と計画の白紙化過去の計画

:野村不動産などのグループが地上 61 階建ての超高層ツインタワーを含

む大規模開発を予定していました。しかし、建設費の高騰で事業費が約

3500 億円に膨らみ、計画は頓挫

▶協定解除

:2025 年 6 月、中野区は事業者との事業推進協定を解除し、計画を白紙

▶固定資産税対策

:同年 9 月にサンプラザの土地と建物の所有権が区へ完全移転され、事

業遅延による税負担を回避

▶今後のスケジュールと見直し方針基本方針の策定

:中野区が主体となり、2027年2月に新たな再開発の基本方針をまとめる
予定です。

▶事業手法

:従来の手法に加え、区が土地を貸し出して地代を受け取る「定期借地権
方式」等が検討されています。

▶解体と完成時期

:2030年度内の解体着工を目標としており、新施設の竣工は2034年度
を目指しています。



●【国土交通省からのお知らせ】「スモールコンセプション形成推進事業」により地方公共団体に派遣する専門家を選定！

国土交通省では、官民が連携して遊休公的施設の活用を図るスモールコンセプションを推進しており、プロジェクトの初期段階における様々な課題の解決をサポートする「スモールコンセプション形成推進事業」を実施しています。

この度、先般選定した9つの調査に対し、地方公共団体に派遣する専門家（民間事業者）を選定し、遊休公的施設の利活用に向けた支援を開始します。

詳細につきましては、下記リンク（報道発表）をご確認ください。

https://www.mlit.go.jp/report/press/sogo21_hh_000308.html

専門家を派遣する地方公共団体及び派遣する専門家

施設用途	地方公共団体（遊休公的施設）	選定事業者
古民家	栃木県 上三川町（旧生沼家住宅）	合同会社 swan
	静岡県 磐田市（旧津倉家）	静銀経営コンサルティング株式会社
	京都府 京都市（旧今村家住宅）	株式会社エンジョイワークス
	奈良県 斑鳩町（安田家住宅）	一般社団法人創造遺産機構
学校	静岡県 磐田市（旧岩田小学校）	Amame Associate Japan 株式会社
	山口県、山口県 宇部市（旧宇部西高等学校）	株式会社日建設計総合研究所
複数施設	青森県 弘前市（旧弘前偕行社、旧藤田家住宅）	風のヘリテージ株式会社・合同会社コトプレイス 共同体
	岡山県 美作市（美作歴史資料館、女性活動推進センター）	日本工営都市空間株式会社
	徳島県 美波町（日和佐城、城山交流拠点施設）	株式会社ブレインファーム

※過年度の「スモールコンセプション形成推進事業」の取組については以下 URL をご参照ください。

https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/kanminrenkei/1-7-5_00011.html

◎定期借地権セミナー定期開催中 ((株) ヤマダタッケン)

土地価格上昇化で叶えるムリしない家づくり

“定期借地権”セミナー

賃貸と所有の中間、 これからの選択

- ☑ 子供に資産を残すか、負債を残すか
- ☑ でも土地が高くてマイホームは無理かも…
- ☑ 無理なローンは組みたくない

↑ その悩み“定期借地権”で
解決できるかもしれません

- 初期費用を大きく抑えられる
- 月々の支払いが無理なく現実的に
- これからは自分の人生分だけの支払い

“背伸びしない、ちょうどいい
家づくり”が実現できます。

【セミナーで分かること】

- 定期借地権ってそもそも何？
- メリット・デメリット（正直に解説）
- 実際の支払いシミュレーション
- 税金はどうなるの？

日時 4月11日（土）10:00～

場所 金沢市久安1丁目411 ヤマダタッケンショースタジオ

参加費 無料

定員 5組限定（予約制）▶満席になり次第 締め切ります

お申し込みは
こちらから

ヤマダタッケン いそがない人生を。
L/COSF. YAMADA TAKKEN TEL.076-245-7777